

# 不動產經紀營業員資格取得測驗題庫

- (102年8月9日更新版)
- 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- 公寓大廈管理條例
- 測驗題庫解答
- 中華不動產教育交流協會
- [www.education.org.tw](http://www.education.org.tw)
- 王朝明老師編

# (D) I. 公寓大廈規約不得約定下列何種事項？

- (A) 主任委員職務之執行權限
  - (B) 住戶違反義務之處理方式
  - (C) 停車場使用管理辦法
  - **(D) 專有部分之出售限制**
- 第四條 區分所有權人除法律另有限制外，**對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。**
- 民法第765條（所有權之權能）
- 所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

(B) 2. 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人數及其區分所有權比例在多少以上，起造人應於三個月內召開區分所有權人會議，成立管理委員會？

- (A) 五分之一、五分之一 (B) 二分之一、二分之一
- (C) 三分之一、三分之二 (D) 三分之二、四分之三

• 第二十八條 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

# (C) 3. 對於一樓住戶在公寓大廈一樓外牆面改建增設鐵門，除應依法令規定之外，得依何種程序方式另為限制？

- (A) 管理委員會主任委員之同意
- (B) 管理委員會會議決議
- **(C) 區分所有權人會議決議**
- (D) 區分所有權人之半數同意
- 第八條 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，**該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 4. 公寓大廈共用部分設施之拆除，應經下列何者程序始得為之？

- (A) 管理委員會會議決議
- **(B) 區分所有權人會議決議**
- (C) 區分所有權人與管理委員會之協議
- (D) 管理委員會與住戶之協議

(C) 5. 依公寓大廈管理條例規定，規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，非經載明於規約者，不生效力。下列何者非屬於此規定之事項？

- (A) 禁止住戶飼養動物之特別約定
- (B) 違反義務之處理方式
- **(C) 禁止從事宗教活動之特別約定**
- (D) 財務運作之監督規定
- 第二十三條
- 規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：
  - 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
  - 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
  - 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
  - 四、違反義務之處理方式。
  - 五、財務運作之監督規定。
  - 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
  - 七、糾紛之協調程序。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 6. 依公寓大廈管理條例規定，下列對於供作共同使用部分之法定停車空間的敘述，何者是錯誤的？

- (A) 建商得將未售出之停車空間，設定予區分所有權人以外之人專用使用權
  - (B) 建商不得單獨將停車空間售予未購買主建物之人
  - (C) 區分所有權人不得分別單獨出售主建物或停車空間
  - (D) 區分所有權人得單獨將停車空間出租予同棟建築物之其他區分所有權人
- 
- 第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。
  - 公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

(C) 7. 依公寓大廈管理條例規定，何者不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔？

- (A) 停車位 (B) 約定專用部分 (C) 專有部分 (D) 約定共用部分

- 第四條 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

- 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225



(C) 8. 區分所有權人未依區分所有權人會議決議繳納公共基金時，主管機關依公寓大廈管理條例最高可處新臺幣多少元之罰鍰？

• (A) 五萬元 (B) 十萬元 (C) 二十萬元 (D) 三十萬元

- 第四十九條 有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：
  - 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。
  - 二、住戶違反第八條第一項或第九條第二項關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
  - 三、住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者。
  - 四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。
  - 五、住戶違反第十七條所定投保責任保險之義務者。
  - 六、區分所有權人違反第十八條第一項第二款規定未繳納公共基金者。
  - 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定之公告或移交義務者。
  - 八、起造人或建築業者違反第五十七條或第五十八條規定者。

(A) 9. 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及測繪規定，辦理何種登記？

- (A) 建物所有權第一次登記 (B) 土地總登記
- (C) 所有權變更登記 (D) 管理者變更登記

(D) 10. 法院判決區分所有權人出讓區分所有權及基地所有權應有部分確定，經管理委員會聲請法院拍賣之所得，除其他法律另有規定外，依公寓大廈管理條例規定，其所積欠應分擔之費用的受償順序如何？

- (A) 與普通抵押權同等順位 (B) 與一般債權同等順位
- (C) 與最高限額抵押權同等順位 (D) 與第一順位抵押權同等順位

• 第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人負責，於三個月內仍未改善者，得依區分所有權人會議之決議，**訴請法院強制其遷離**：

• 一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後，再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

• 二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

• 三、其他違反法令或規約情節重大者。

• 前項之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理區部登賣前項之住戶依區分讓與後負有區分所有權人會議之決議及自管理員會地讓與並聲請法院應移轉拍賣之。

• **前項拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。**

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 11. 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後**最長幾日內**送達各區分所有權人並公告之？

- (A) 十日    **(B) 十五日**    (C) 二十日    (D) 三十日

(B) 12. 下列有關公寓大廈營運與管理維護之敘述，何者錯誤？

- (A) 公寓大廈管理員以受僱人身分簽名或蓋章代收稅單即生送達效力
  - **(B) 管理服務人得同時受聘於二家以上之管理維護公司**
  - (C) 公寓大廈利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印會計憑證
  - (D) 管理委員之選任事項，不得以臨時動議提出
- 
- 第四十四條 受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：
    - 一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。
    - 二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。
    - **三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。**
    - 四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 13. 依公寓大廈管理條例第7條之規定，下列有關公寓大廈之約定專用部分的敘述何者錯誤？

- (A) 社區內各巷道不得為約定專用
  - **(B) 公寓大廈本身所占之地面視情況得為約定專用**
  - (C) 有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分不得為約定專用
  - (D) 公寓大廈屋頂之構造不得為約定專用
- 第七條 公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：
- **一、公寓大廈本身所占之地面。**
  - 二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。
  - 三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
  - 四、約定專用有違法令使用限制之規定者。
  - 五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(B) 14. 住戶違反該公寓大廈規約設置廣告物，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第49條第1項規定處理，該住戶並應於多久之內回復原狀？

• (A) 10天    **(B) 1個月**    (C) 3個月    (D) 6個月

• 第八條

• 住戶違反第一項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依第四十九條第一項規定處理，該住戶並應於一個月內回復原狀。屆期未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225



# (C) 15. 下列有關公寓大廈管理條例中對公共基金規範之敘述何者錯誤？

- (A) 公共基金應設專戶儲存
  - (B) 公共基金由管理負責人或管理委員會負責管理
  - **(C) 管理負責人或管理委員會負責管理之公共基金應不定期將其收支、保管及運用情形公告**
  - (D) 公共基金之運用應依區分所有權人會議之決議為之
- **第二十條 管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。**

(B) 16. 住戶積欠依公寓大廈管理條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於多久內其仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，**訴請法院強制其遷離？**

• 1個月    **(B) 3個月**    (C) 6個月    (D) 1年

• 第二十二條 住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，**於三個月內仍未改善者**，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

(A) 17. 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議幾次？

• (A) 1次 (B) 2次 (C) 4次 (D) 12次

• 第二十五條

• 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

(B) 18. 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權多少以上者，其超過部分不予計算？

- (A) 十分之一    **(B) 五分之一**    (C) 四分之一  
(D) 三分之一

- 第二十七條 各專有部分之區分所有權人有一應表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。
- 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

(C) 19. 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於幾個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備？

- (A) 1個月    (B) 2個月    **(C) 3個月**    (D) 6個月

# (D) 20. 下列之說明，何者為正確？

- ①由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任之警衛，即屬公寓大廈管理條例所稱之管理服務人
- ②為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，即稱為住戶公約
- ③區分所有：指數人區分一建築物而各有其專用部分
- ④登記簿謄本記載之主建物與附屬建築物面積，即屬公寓大廈管理條例所指專有部分面積
- (A) ①② (B) ②③ (C) ③④ (D) ①④
- 區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- 規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。

# (B) 21. 下列有關於住戶之權利義務， 何者錯誤？

- (A) 專有部分之共同壁內之管線，其維修費用由該共同壁雙方共同負擔
- **(B) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依管理委員會之決議為之**
- (C) 約定專用部分之修繕、管理、維護，由約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用
- (D) 約定共用部分之修繕、管理、維護，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之
  
- **十一條 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。**
- 前項費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。

(A) 22. 依公寓大廈管理條例規定，於區分所有權人會議訂定規約前，規約草約經承受人簽署同意後之效力為何？

- (A) 視為規約 (B) 阻卻違法 (C) 其內容不具拘束力 (D) 僅供參考
- 第五十六條 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。
- 前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。



(D) 23. 住戶積欠應繳納之管理費用達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會經訴請法院命其給付應繳之金額，並於強制執行後住戶再度積欠金額達其區分所有權總價的多少百分比，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離？

- (A) 百分之二十 (B) 百分之十 (C) 百分之五 (D) 百分之一

(B) 24. 由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司，稱為：

- (A) 管理負責人    **(B) 管理服務人**    (C) 管理人員    (D) 主任委員

(A) 25. 一樓住戶需要進入二樓住戶的室內修繕漏水的管線，下列敘述何者錯誤？

- (A) 二樓住戶的室內為專用部分的產權，二樓住戶得拒絕一樓住戶進入
- (B) 若修繕漏水的管線，必須使用共用部分時，應經管理委員會之同意
- (C) 若一樓住戶入二樓住戶的室內修繕漏水的管線應擇其損害最少之處所及方法為之
- (D) 若一樓住戶進入二樓住戶的室內修繕漏水的管線導致其他損害發生，一樓住戶應修復或補償所生損害

(D) 26. 甲在某社區居住20年，每年均按月繳交管理費納入公共基金，今年甲因搬家而出售位於該社區的房地產給乙，請問甲對於該公共基金的權利應如何處理？

- (A) 用剩的部分退回給甲 (B) 抵繳甲應負擔的搬家費用
- (C) 抵繳甲應負擔的銀行貸款 (D) 隨著該房地產移轉給乙

- 第十九條 區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 27. A社區民國101年1月召開區分所有權人會議之後，改選委員成立新的管理委員會，若100年的管理委員會拒絕移交公共基金收支帳冊，經催告於幾日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其移交？

- (A) 七日 (B) 十日 (C) 十五日 (D) 三十日

- 第二十條

- 管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(C) 28. 召開區分所有權人會議的臨時會議，除了發生重大事故有及時處理之必要以外，還可以由區分所有權人人數多少比例以上及其區分所有權比例合計多少比例以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集？

- (A) 二分之一，三分之二 (B) 三分之一，三分之一
- **(C) 五分之一，五分之一** (D) 五分之一，五分之三

(C) 29. 例行性的區分所有權人會議的開會內容，召集人應於開會的幾天前以書面載明通知各區分所有權人？

- (A) 五日 (B) 七日 (C) 十日 (D) 三十日

- 第三十條 區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。

(C) 30. 某社區欲在公寓大廈樓頂讓電信業者架設大哥大基地台，增加社區公共基金之收入，請問應依下列何種程序辦理始生效力？

- (A) 管理委員會決議即可
- (B) 區分所有權人會議之決議即可
- **(C) 區分所有權人會議決議，並應經頂層區分所有權人同意**
- (D) 區分所有權人會議決議，並應經頂層區分所有權人同意，並層報法院備查



### 第三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

- 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。
- 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。
- 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

(A) 31. 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司之管理服務人員沒有領得中央主管機關的認可證，而接受公寓大廈管理委員會之委任執行公寓大廈管理維護服務業務者，除了由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停止執行業務以外，並處多少罰鍰？

- (A) 新臺幣四萬元以上二十萬元以下
- (B) 新臺幣二萬元以上十萬元以下
- (C) 新臺幣三千元以上一萬五千元以下
- (D) 新臺幣一千元以上五千元以下

- 第五十條 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司、或管理服務人員違反第四十二條規定，未經領得登記證、認可證或經廢止登記證、認可證而營業，或接受公寓大廈管理委員會、管理負責人或區分所有權人會議決議之委任或僱傭執行公寓大廈管理維護服務業務者，由直轄市、縣(市)主管機關勒令其停業或停止執行業務，並處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰；其拒不遵從者，得按次連續處罰。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

( B ) 32. 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得何種執照，不得辦理銷售？

- (A)銷售執照    **(B) 建造執照**    (C) 使用執照  
(D) 雜項執照

- 第五十八條 公寓大廈起造人或建築業者，**非經領得建造執照，不得辦理銷售。**

(B) 33. 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權之繼受人，得於繼受前向管理委員會請求閱覽或影印之文件，不包括下列何者？

- (A) 會計帳簿
  - **(B) 住戶清冊**
  - (C) 欠繳公共基金與應分擔或其他應負擔費用情形
  - (D) 管理委員會會議紀錄
- 第三十五條 利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印**規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄**，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

(D) 34. 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，稱為：

- (A) 法定共用部分 (B) 約定共用部分
- (C) 法定專用部分 (D) 約定專用部分

• 第三條

- 五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。

(D) 35. 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人會議決議在公寓大廈屋頂設置無線基地台，應經下列何者之同意？

- (A) 管理委員會 (B) 全體區分所有權人
- (C) 頂層住戶 (D) 頂層區分所有權人

(B) 36. 依公寓大廈管理條例規定，起造人就公寓大廈領得使用執照多少期間內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公寓大廈公共基金？

• (A) 6個月 (B) 1年 (C) 1年6個月 (D) 2年

• 第 18 條 (公共基金之來源)

• 公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

- 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- 三、本基金之孳息。
- 四、其他收入。

(B) 36. 依公寓大廈管理條例規定，起造人就公寓大廈領得使用執照多少期間內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公寓大廈公共基金？  
(A) 6個月 (B) 1年 (C) 1年6個月 (D) 2年

• 施行細則第五條

- 本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之：
- 一、新臺幣一千萬元以下者為千分之二十。
- 二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為千分之十五。
- 三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為千分之五。
- 四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為千分之三。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225



(D) 37. 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈區分所有權人會議紀錄，應於會議後幾日內送達各區分所有權人並公告之？

• (A) 5日 (B) 7日 (C) 10日 **(D) 15日**

• 第三十四條 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，**於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。**

# ( D ) 38. 依公寓大廈管理條例規定， 下列敘述何者正確？

- (A) 公寓大廈起造人或建築業者，得將法定停車空間讓售予區分所有權人以外之人
  - (B) 管理委員會之管理委員，限由區分所有權人擔任之
  - (C) 管理委員會有當事人能力及權利能力
  - **(D) 區分所有權之繼受人於繼受後，應遵守規約所定之一切權利義務事項**
- 
- 第二十四條
  - 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，**並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。**

# ( D ) 38. 依公寓大廈管理條例規定， 下列敘述何者正確？

- (A) 公寓大廈起造人或建築業者，得將法定停車空間讓售予區分所有權人以外之人
- (B) 管理委員會之管理委員，限由區分所有權人擔任之
- (C) 管理委員會有當事人能力及權利能力
- **(D) 區分所有權之繼受人於繼受後，應遵守規約所定之一切權利義務事項**

- 第二十九條
- 公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。
- 第三十八條
- 管理委員會有當事人能力。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

( B ) 39. 依公寓大廈管理條例規定，管理委員會應向下列何者負責，並向其報告會務？

- (A) 區分所有權人 (B) 區分所有權人會議
- (C) 管理服務人 (D) 住戶

(C) 40. 依公寓大廈管理條例規定，關於管理委員會主任委員之選任，下列敘述何者正確？

- (A) 連選得連任 (B) 不得連選連任
- (C) 連選得連任一次 (D) 未規定

• 管理委員會、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。

• 但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任。

(A) 41. 依公寓大廈管理條例規定，住戶在樓梯間任意堆置報廢的電器用品等雜物時，應由下列何者予以制止？

- (A) 管理委員會 (B) 管理員 (C) 管理公司  
(D) 管理公司主任

(B) 42. 公寓大廈各區分所有權人係按何比例對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權？

- (A) 按其專有部分面積比例
  - **(B) 按其共有之應有部分比例**
  - (C) 按其基地共有部分面積比例
  - (D) 按其專有部分及共有部分合計之面積比例
- 第九條 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

# (D) 43. 下列關於公寓大廈辦理所有權第一次登記時之面積測繪規定，何者錯誤？

- (A) 附屬建物以其外緣為界
  - (B) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界
  - (C) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界
  - (D) 有隔牆之共用牆壁，以牆壁之內側為界
- 
- 第五十六條 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：
    - 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
    - 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
    - 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。
    - 四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。



(D) 44. 公寓大廈住戶違規私設路障及停車位侵佔巷道而妨礙出入者，應處新台幣多少元罰鍰？

- (A) 10,000元以上30,000元以下
- (B) 20,000元以上50,000元以下
- (C) 30,000元以上100,000元以下
- (D) 40,000元以上200,000元以下

## (B) 45. 有關公寓大廈之管理維護等相關費用的規範，下列何者有誤？

- (A) 專有部分之修繕與維護，由各該區分所有權人負擔其費用
  - (B) 專有部分之共同壁及樓地板，其維護費用由所有住戶共同負擔，並得由公共基金支付
  - (C) 共有部分及約定共同部分的修繕與管理，由管理委員會為之，費用得由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之
  - (D) 約定專用部分之管理維護，由使用人為之，並負擔其費用
- 第十二條 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

(C) 46. 以下何者**非**公寓大廈管理條例所謂  
**住戶**？

- (A) 公寓大廈之區分所有權人
  - (B) 公寓大廈之承租人
  - **(C) 未經區分所有權人同意而為專有部分之使用者**
  - (D) 業經取得停車空間建築物之所有權者
- 
- 第三條 本條例用辭定義如下：
  - 八、住戶：指公寓大廈之**區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。**

(D) 47. 以下有關公寓大廈管理條例之規定，  
何者有誤？

- (A) 區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉
- (B) 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔
- (C) 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為
- **(D) 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，不必經管理負責人或管理委員會之同意後為之**

## (B) 48. 下列有關公寓大廈管理之敘述，何者錯誤？

- (A) 依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈係包括建築物及其基地
- (B) 法定空地部分，依法歸屬1樓之區分所有權人使用
- (C) 各區分所有權人按其應有部分比例，對基地有使用收益權，但另有約定者從其約定
- (D) 專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而設定負擔

# ( C ) 49. 下列有關公寓大廈管理條例規定之敘述，何者有誤？

- (A) 公寓大廈本身所占之地面不得約定為專用部分
  - (B) 連通數個專有部分之通往室外的門廳，不得約定為專用部分
  - (C) 公寓大廈之外牆面，除專有部分外，經區分所有權人會議通過，得設置廣告物，不須完成報備
  - (D) 共用部分及其相關設施之拆除，應經區分所有權人會議之決議後為之
- 八條 公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

(A) 50. 某甲購買A棟公寓大樓之2樓房地，其有一約定專用之大露台，經約定專用變更時需經過何人同意？

- (A) 該約定專用部分之區分所有權人同意
- (B) 該棟全體住戶區分所有權人同意
- (C) 管委會同意
- (D) 直轄市或縣(市)政府

- 三十三條 區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。